

平成22年9月10日
社団法人 不動産協会
事務局長 七 捭 晃

「公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）」及び「公正価値測定及びその開示に関する会計基準の適用指針（案）」に対する意見について

賃貸等不動産には、「公正価値測定及びその開示に関する会計基準（案）」（以下、「本会計基準（案）」という。）及び、「公正価値測定及びその開示に関する会計基準の適用指針（案）」（以下、総称して「会計基準（案）等」という。）を適用すべきではない。

不動産は物件毎の個別性が強く、必ずしも観察可能な市場を有しているとは言えないため、本会計基準（案）等で規定する「レベル別の分類」においては、「賃貸等不動産」は、そのほとんどが「レベル3」に該当するものと考えられる。そのため、そのほとんどが同じレベルに分類されるにもかかわらず、あえて分類されたレベルを注記することは意味をなさないと考える。

また、賃貸等不動産の時価は、一般的な金融商品とは異なり「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（以下、「賃貸等不動産開示基準」という。）により、「不動産鑑定評価基準による方法又は類似の方法」に基づいて算定されている。それにもかかわらず、「観察不能」とされレベル別の分類ヒエラルキーの最下層に位置する「レベル3」と示すことは、開示された賃貸等不動産の公正価値が信頼度や信憑性に欠けるものであるとの誤解を招く可能性もあると思われる。

賃貸等不動産は、賃貸等不動産開示基準において既に時価等の開示がなされているため、本会計基準（案）第1項に定める目的（「公正価値の考え方及び財務諸表の注記事項としての公正価値に関する開示」を定めること）は果たされており、金融商品と同じ尺度による算定の結果分類されたレベルをさらに注記することは有用ではなく、前述の通り、むしろ利用者の誤解を招くおそれがあると考える。